



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	162/22	26.10.2022

Temasak KPA - innspill boliger i Elvran

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg plan og miljø ber kommunedirektøren legge følgende til grunn i det videre arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel:

Innspill nr. 19: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 32: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 33: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 36: Opprettholder avsett som i gjeldende KPA. Opprettholder rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg.

Innspill nr. 43: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 53: Innspillet er i samsvar med gjeldende KPA og anbefales opprettholdt, sammen med rekkefølgekrav til gang- og sykkelveg.

Innspill nr. 80: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 83: Innspillet tas inn i KPA, krav om felles reguleringsplan med 109.

Innspill nr. 88: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 109: Innspillet tas inn i KPA, med krav om felles reguleringsplan med 83.

Innspill nr. 136: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Boligområde J2 / GF Elverhammeren tas ut av KPA. Kommunal del avsettes til grønnstruktur - friområde. Resten avsettes til LNFR.

PS 162/2022 Temasak KPA - innspill boliger i Elvran

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 162/2022 i møte den 26.10.2022:

Torger Størseth (AP) stilte følgende spørsmål:

I saken om Elvran vil jeg spørre om status for realisering av gang og sykkelveien vi har vedtatt reguleringsplan for. Utsettelsene av g/s-veier langs FV705 vanskeliggjør realisering

av boligområder. Kan kommunen får iverksatt løsninger som er enklere og billigere, og kan kommunen få avtaler om å forskuttere finansiering av slike?

Kommunedirektøren besvarte spørsmålene.

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Utvalg plan og miljø ber kommunedirektøren legge følgende til grunn i det videre arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel:

Innspill nr. 19: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 32: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 33: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 36: Opprettholder avsett som i gjeldende KPA. Opprettholder rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg.

Innspill nr. 43: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 53: Innspillet er i samsvar med gjeldende KPA og anbefales opprettholdt, sammen med rekkefølgekrav til gang- og sykkelveg.

Innspill nr. 80: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 83: Innspillet tas inn i KPA, krav om felles reguleringsplan med 109.

Innspill nr. 88: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 109: Innspillet tas inn i KPA, med krav om felles reguleringsplan med 83.

Innspill nr. 136: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Boligområde J2 / GF Elverhammeren tas ut av KPA. Kommunal del avsettes til grønnstruktur - friområde. Resten avsettes til LNFR.

Vedlegg

- 1 Elvran oversiktskart innspill boliger
- 2 19, 32 og 136 KU BOLIG
- 3 Innspill 19 Julseth
- 4 Innspill 19 Julseth_brev
- 5 Innspill 19 Julseth_ill
- 6 Innspill 19 Julseth_kart1

7	Innspill 19 Julseth_kart2
8	Innspill 32 Sætnan
9	Innspill 32 Sætnan_kart
10	Innspill 136 Gisetstad
11	Innspill 136 Gisetstad_kart
12	33 og 53 KU BOLIG
13	Innspill 33 Heiersted
14	Innspill 33 Heiersted_kart
15	Innspill 53 Johan Elverum
16	Innspill 53 Johan Elverum_kart
17	43 KU BOLIG
18	Innspill 43 Moum
19	Innspill 43 Moum2
20	80 KU BOLIG
21	Innspill 80 Kvaal_kart
22	Innspill 80Kvaal_orto
23	83 og 109 KU BOLIG
24	Innspill 83 Vilvang
25	Innspill 83 Vilvang_kart
26	Innspill 83 Vilvang_kart2
27	Innspill 83 Vilvang_vurdering landbruk
28	Innspill 109 Garberg
29	Innspill 109 Garberg_kart
30	88 KU BOLIG
31	Innspill 88 Geotydal
32	Innspill 88 Geotydal_brev2013
33	Innspill 88 Geotydal_kart
34	Innspill 88 Geotydal_rapport

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA)

Sammendrag:

Dette er en temasak i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel (KPA). Hensikten med temasakene er å sikre god politisk medvirkning i kommuneplanprosessen. Vedtak i denne saken vil være veiledende for det videre arbeidet med planen. Det ville kunne forekomme endringer i konklusjoner i løpet av kommuneplanprosessen, og ingen del av planen vil være juridisk gyldig før planen i sin helhet er vedtatt av kommunestyret.

Denne saken omhandler innsendte innspill knyttet til boligområder i Elvran. Saken er begrenset til de innspillene som det er utarbeidet KU og ROS for. For å sikre en mest mulig effektiv planprosess ble noen innspill lagt vekk uten utredninger. Disse er behandlet i temasak «første sortering av innspill» (120/21) og temasak «innspill som berører landbruksareal» (146/21). Innspill som ble vedtatt lagt vekk gjennom disse sakene er ikke omtalt her.

I temasak «tilbakeføre areal fra utbyggingsformål til LNFR» (206/21) ble noen områder utsatt for å vurderes sammen med innspill om boligbygging i området.

Disse området er derfor inkludert i vurderingene, selv om det er områder det ikke er kommet innspill til.

Saksopplysninger:

Plan- og bygningsloven stiller krav til at det utarbeides konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for alle områder som omdisponeres til utbyggingsformål i kommuneplanen. Stjørdal kommune har valgt å bruke KU og ROS som et verktøy for å vurdere hvilke innspill som kan tas inn i planen, og hvilke som bør legges vekk. I tillegg til KU og ROS for enkeltområdene skal kommunen vurdere de samlede konsekvensene av alle endringer i planen.

Kommuneplanen skal ha et 12-årsperspektiv på utbyggingsbehov. Når det kommer til konsekvensene av utbyggingen og hvilke kvaliteter utbyggingen skal ha, skal både enkelttiltak og summen av tiltak sees i et lengre perspektiv. En konsekvens av dette helhetlige langtidsperspektivet kan være at noen utbyggingsområder bør nedprioriteres i denne omgang, selv om de isolert sett er egnet til den foreslåtte arealbruken.

Vurderingskriterier for bolig:

Det finnes mange nasjonale og regionale føringer knyttet til boligbygging. De viktigste i kommuneplansammenheng er statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), byvekstavtalen og interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP). Hovedbudskapet i alle disse er at nye boligområder bør lokaliseres slik at det er enkelt for beboerne å velge andre transportmidler enn bil på flest mulig hverdagsreiser.

Hvilke tilbud som finnes i gang- og sykkelavstand er særlig viktig for personer som ikke har tilgang på egen bil. Dette gjelder blant annet barn og unge. For disse er nærhet til skole og fritidstilbud viktigere enn nærhet til butikk og arbeidsplasser. For områdene utenfor Stjørdalshalsen er det derfor lagt større vekt på avstand til skole enn avstand til sentrumsområde definert i gjeldende KPA.

Et annet viktig vurderingskriterium er avstand til eksisterende bebyggelse. Fortetting og utnyttelse av restområder mellom boligfelt har som regel færrest negative konsekvenser. Slik utbygging fører i minst grad til nedbygging av natur, man kan benytte eksisterende infrastruktur, og nye beboere kan bli en del av et eksisterende nabolag. Utvidelse av eksisterende boligområder har mange av de samme fordelene, men fører til større grad av nedbygging.

Utbygging i områder der det er lite eller ingen bebyggelse fra før har som regel flest negative konsekvenser. Behovet for å etablere ny infrastruktur gjør at det bygges ned mer areal per boenhet. Særlig negativt er det hvis utbyggingen splitter opp et tidligere sammenhengende natur- eller landbruksområde. En slik oppsplitting vil ofte føre til økt press på arealene mellom eksisterende bebyggelse og den nye satellitten.

Lokaliseringskriteriene beskrevet over må balanseres mot andre viktige hensyn. Man skal unngå å bygge ned dyrkamark, det bør ikke bygges i soner som kan være vanskelige å sikre mot skred og flom, og man skal sikre tilstrekkelig god bokvalitet for både nye og gamle innbyggere. Dersom områdene nærmest eksisterende

bebyggelse ikke er egnet for utbygging, er det nødvendig å se på arealer litt lenger vekk. De egnede arealene som treffer best på lokaliseringkriteriene bør prioriteres før områder lenger vekk.

I tillegg til å se på hvor godt egnet et område er for utbygging bør man også vurdere hva slags boliger områdene er egnet for. Det er ønskelig med en variert boligtypologi i alle kommunens tettsteder. Utenfor sentrum er det en høy andel eneboliger og annen småhusbebyggelse, mens andelen leiligheter er lav. Befolkningsprognosene viser at vi blir stadig flere eldre. Det er en trend at folk flytter fra enebolig til en mer lettstelt leilighet på et tidspunkt etter at ungene har flyttet hjemmefra, men før man blir så gammel at man har et behov for hjelp. Denne utviklingen er positiv, fordi den frigir mer plasskrevende boliger til barnefamilier og andre som ønsker seg stor plass, samtidig som det er enklere for kommunen å tilby hjemmebaserte tjenester i leiligheter på et plan når behovet oppstår.

Det bør finnes areal som er egnet til leilighetsbygg i alle kommunens tettsteder. Disse områdene bør ligge i kort gåavstand til det lokale tjenestetilbudet, særlig legekontor og dagligvarehandel. En del vil trolig velge å flytte til sentrum og nærhet til tilbudet der hvis de først skal flytte til en leilighet, men det bør også være et tilbud til de som ønsker en lettstelt bolig uten å flytte for langt fra lokalmiljøet sitt.

Elvran:

For lokalsamfunn mindre enn kommunedelsenterne er usikkerheten i befolkningsprognosene for høy til at det er relevant å bruke disse som en føring for boligbehovet i kommuneplanperioden. I de overordnede målene i kommuneplanens samfunnsdel står det at vi skal; «*Ta hele kommunen i bruk, gjennom målrettet arbeid og tiltak som bidrar til vekst og tilflytting i alle våre lokalsamfunn*». Et slikt tiltak er å sikre at det finnes tilgang på boligtomter i alle lokalsamfunn.

De siste 20 årene er det bygd i gjennomsnitt to boliger per år i Elvran. Hvis man legger til grunn erfaringstall, er det behov for i snitt to boliger per år. Innenfor rammen til KPA (12 års tidshorisont) vil det da være behov for om lag 24 boliger.

Status regulerte boligområder i Elvran

Det er kun Einbakken boligområde som er ferdig regulert og som har ledige tomter (13 stk) i Elvran.

Status grendafelt i gjeldende KPA

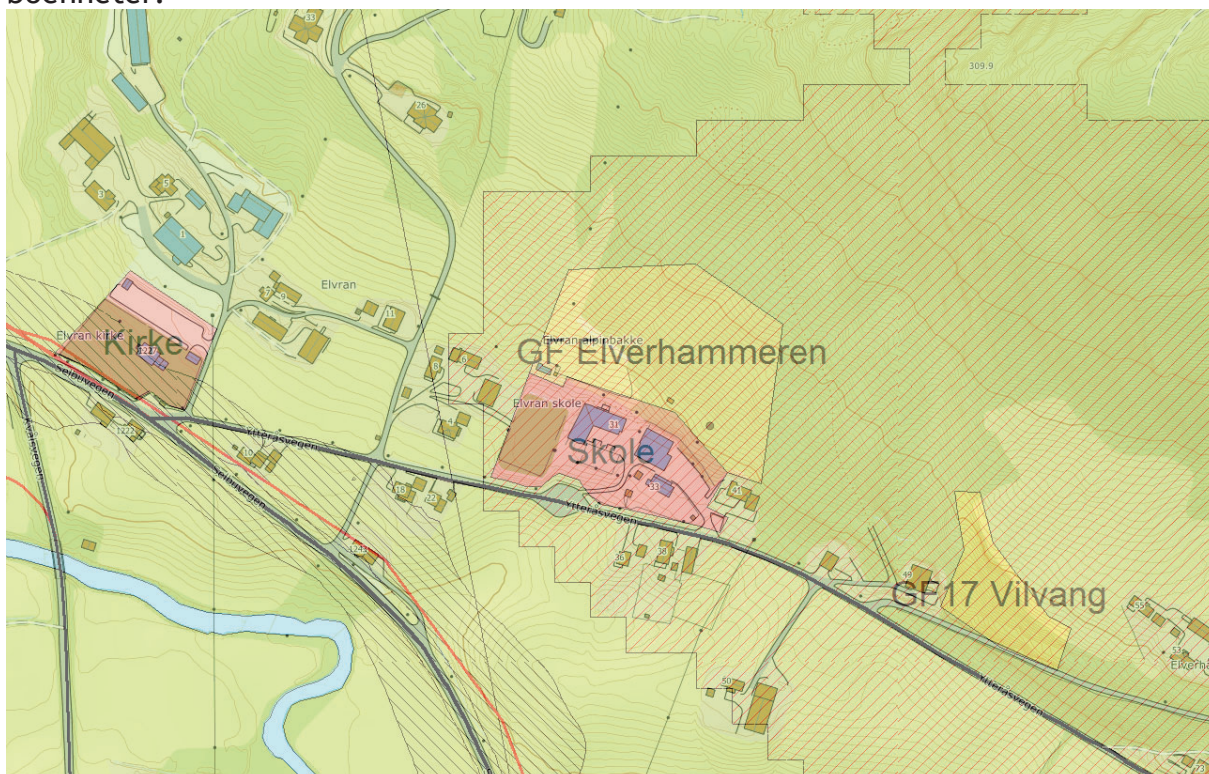
I KPA er det avsatt områder til grendafelt:

*GF13 Setnan III Området er ikke regulert og det er ikke fradelt tomter. Krav om minimum 10 boenheter.

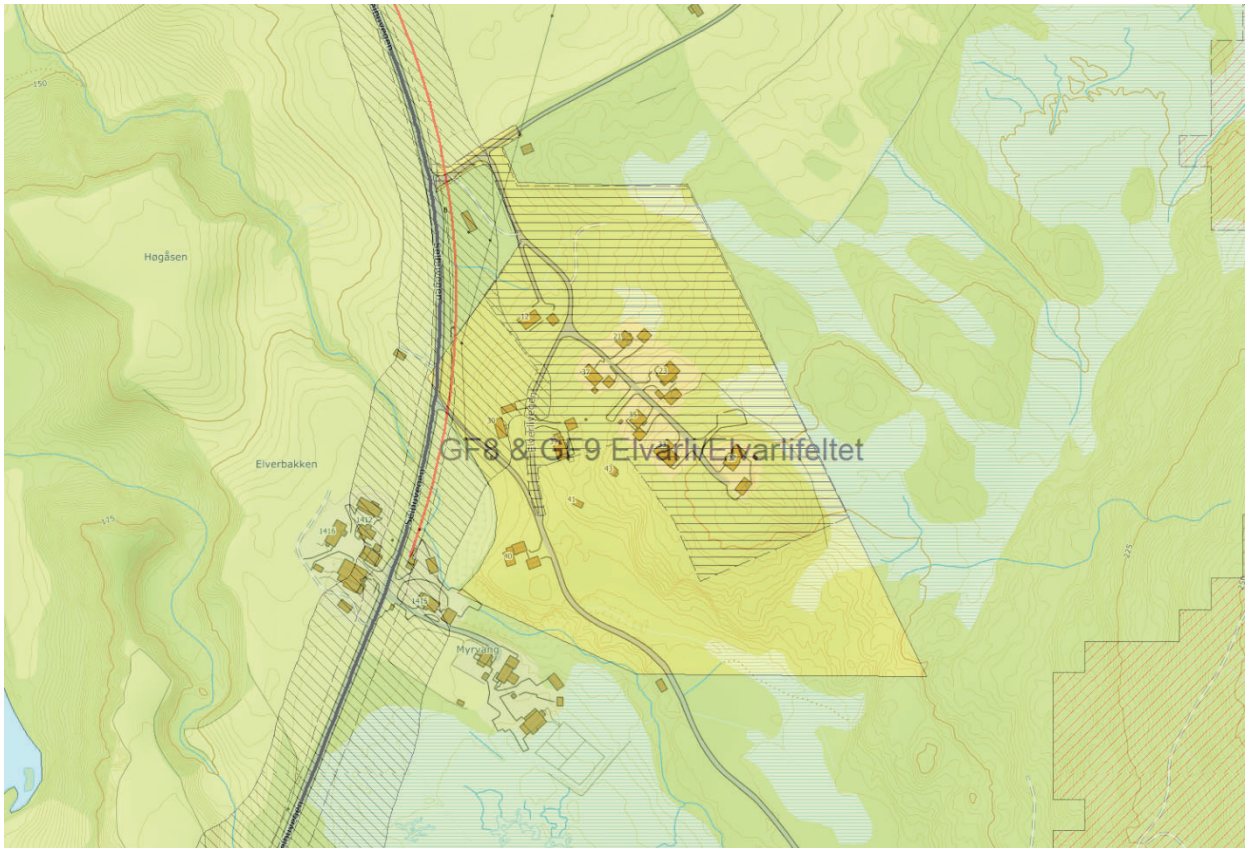


*GF 20 Elverhammeren er ikke regulert og det er ikke fradelt tomter. Krav om minimum 5 boenheter.

*GF17 Vilvang er ikke regulert og det er ikke fradelt tomter. Krav om minimum 5 boenheter.



*GF8 Elvarli/Elvarlifeltet er utvidelse av eksisterende boligområde. Det ligger 10 eksisterende boliger i området. Krav om minimum 25 boenheter.



Status LNFR Spredt bolig i gjeldende KPA

I KPA er det soner for LNFR spredt bolig langs vegen til Ytteråsvatnet (SB1) og langs Kvålsvegen (SB2) med henholdsvis 5 enheter per sone. Totalt 10 enheter. Det er ikke sjekket ut hvor mye som er bygd siden gjeldende KPA ble vedtatt.

Vurdering av behov for boliger i Elvran

Gjeldende KPA har områder avsatt til grendafelt med krav om minst 45 boenheter, noe som alene dekker behovet for boliger i Elvran i planperioden.

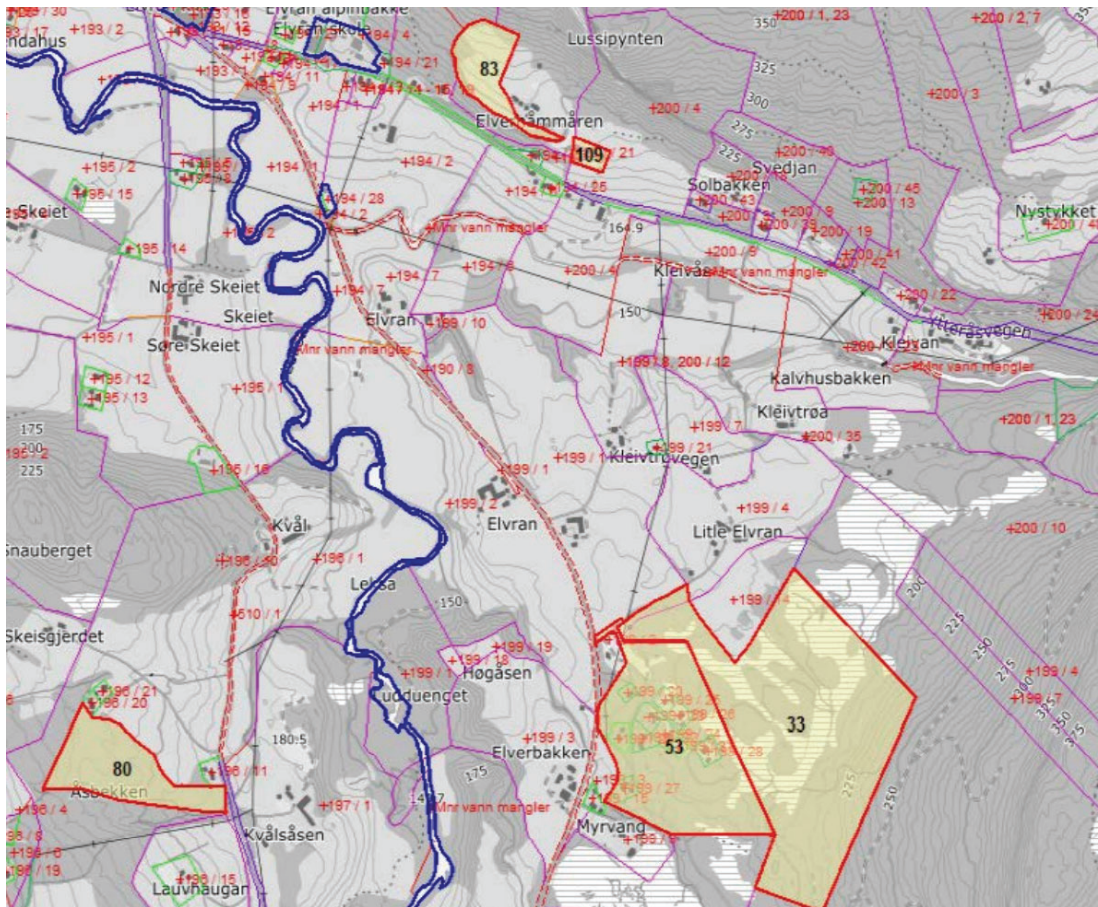
Selv om det er vanskelig å gi et tall på boligbehovet i området, vurderer kommunedirektøren at 55 boligtomter (summen av spredt bolig og grendafelt) er tilstrekkelig til å tilfredsstille målet om mer enn nok boligkapasitet innenfor planperioden. Det anbefales derfor ikke å sette av mer areal til boligbygging i området.

Dersom man skal legge inn nye områder, bør andre eksisterende områder som er dårligere egnet tas ut. Områder som har ligget inne i KPA i over 10 år uten å bli realisert bør tas opp til ny vurdering. Kanskje bør de tas ut og avsettes til LNFR og erstattes med nye områder.

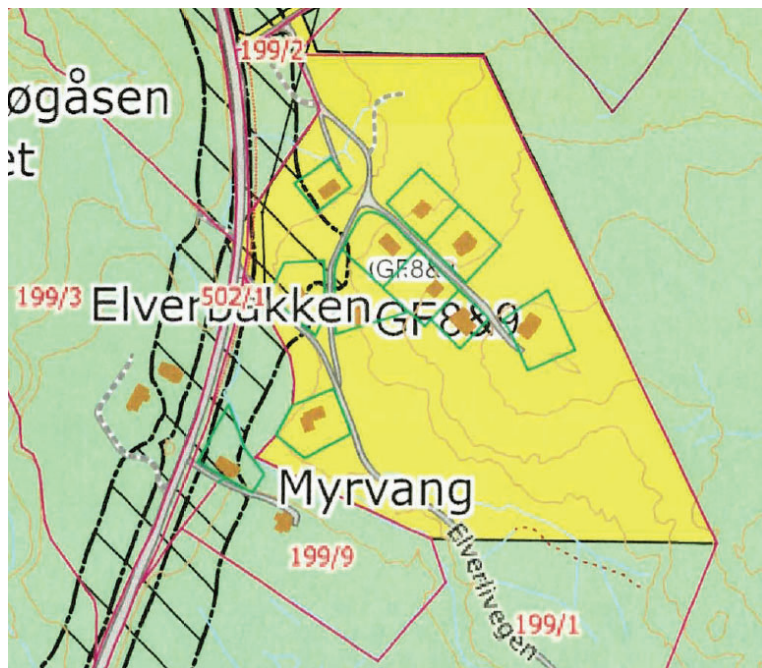
Vurdering:

Innspill 33 og 53

Eiendom 199/2 og 199/1.

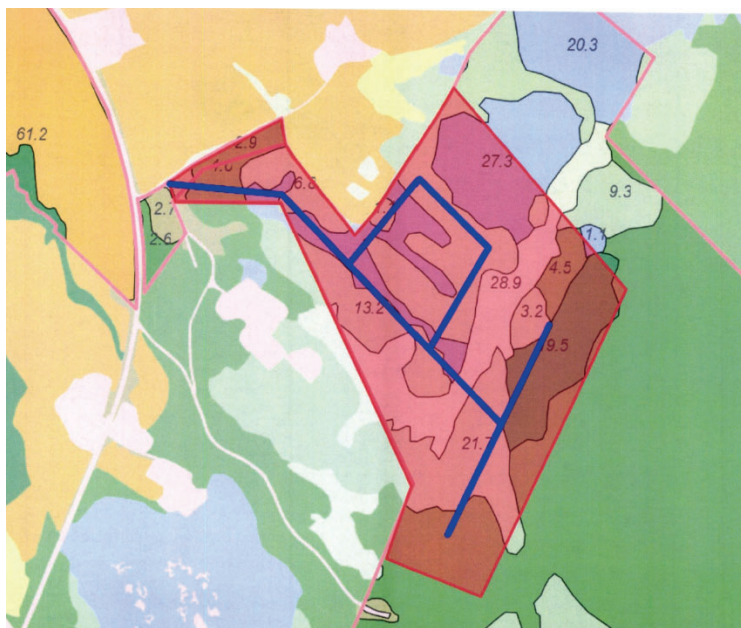


Innspill 53 er videreføring av arealavsett i gjeldende KPA. Området har infrastruktur som kan utvides og benyttes. Det er regulert gang- og sykkelveg fram til området, men den er ikke bygd og mangler finansiering. Kommunedirektøren anbefaler at området kan videreføres som i dagens KPA, med rekkefølgekrav til gsvveg. Alternativt kan området tas ut og erstattes med annet område.



Over er kart som viser innspill nr 53.

Innspill 33 består i hovedsak av skog, med noe myr og ligger rett øst for GF8 (innspill 33) i gjeldende KPA. Det bør ligge sterke samfunnsmessige behov til grunn for å bygge ned myr, og man bør også være restriktive med å bygge ned produktiv skog dersom det finnes bedre egnede utbyggingsområder. Siden innspill 53 dekker behovet i området fraråder Kommunedirektøren at innspill 33 tas inn i KPA. Dersom innspillet tas inn bør det være rekkefølgekrav til gs-veg likt som for innspill 53. Dersom innspill ønskes tatt inn bør det stilles krav om felles plan for område 33 og 53 og hensyn omtalt i ROS/KU tas med i vurdering av endelig plangrense ved detaljregulering. Regulert areal til bolig vil bli mindre enn avsett i KPA. Under kart som viser innspill nr 33.

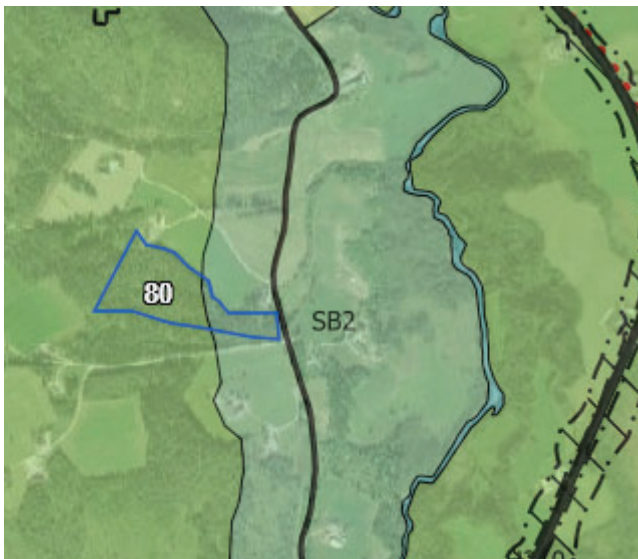


Innspill 80

Eiendom 196/1



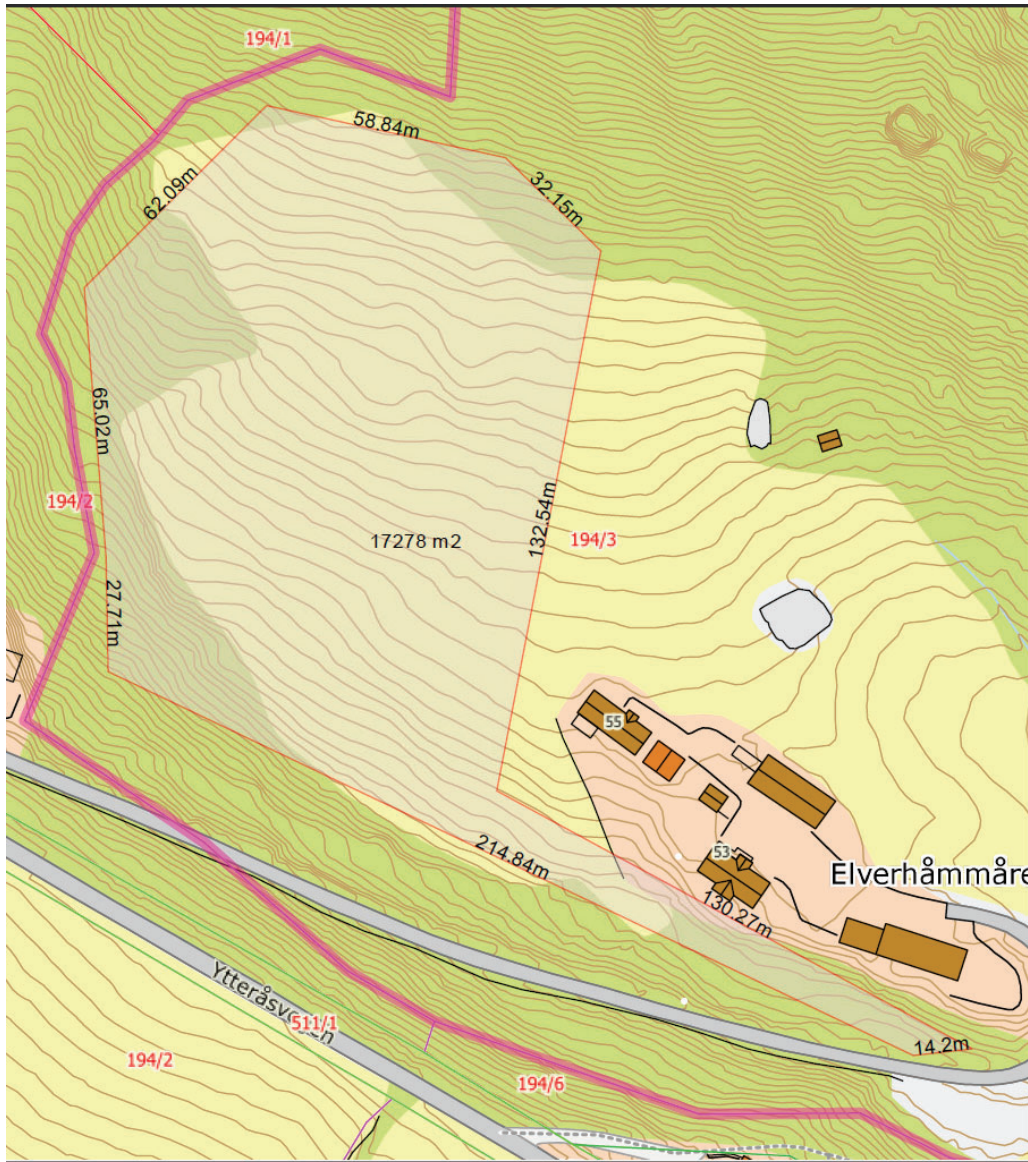
Området er produktiv skog. Åsbekken renner sentralt igjennom området og ut fra hensyn til landbruk og vassdrag blir det lite byggbart areal igjen. Kommunedirektøren fraråder at området tas inn i KPA.



En liten del av innspill 80 ligger innenfor SB2 i gjeldende KPA. Innenfor SB2 kan det tillates fradeling av boligtomter langs Fv 21. Kommunedirektøren anbefaler at SB2 opprettholdes.

Innspill 83

Eiendom 194/3

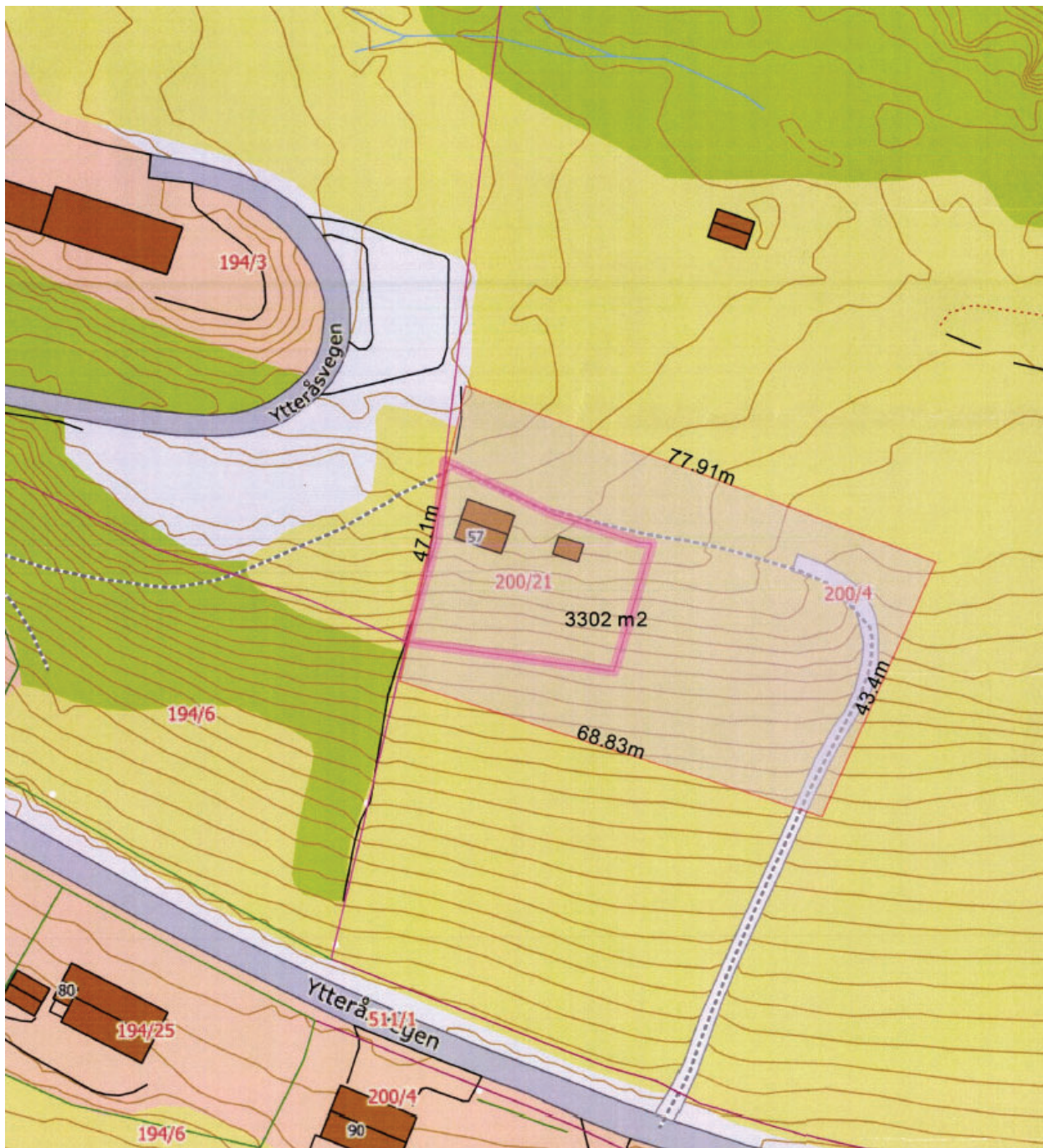


Avsatt område i gjeldende KPA har vist seg vanskelig å realisere. Nytt avsett ligger høyere opp fra vegen i et noe flatere terreng. Det antydes at man kan bygge boliger i kjede. Området ligger sørvendt og nær lokalt oppvekstsenter. Vegadkomst er krevende pga svært bratt terreng. Vann må avklares, per i dag usikkert. Utvidelse mhp kapasitet strøm må forventes bekostes av utbygger.

Område 83 ligger nær oppvekstsenteret. Det er noen utfordringer knyttet til terrenginngrep o.l., men kommundirektøren vurderer at dette er ting som kan håndteres i en reguleringsplan. Området består av skog og fulldyrka jord, høy bonitet og god/mindre god jordkvalitet. Det etterstrebes å etablere boliger i nærheten av skole, barnehage og andre servicefunksjoner i Elvran. De foreslåtte områdene ligger nærmere slik type service enn øvrige innkomne innspill i Elvran. Kommundirektøren anbefaler at man tar området inn i ny KPA, samt at det stilles krav om felles regulering med område 109.

Innspill 109

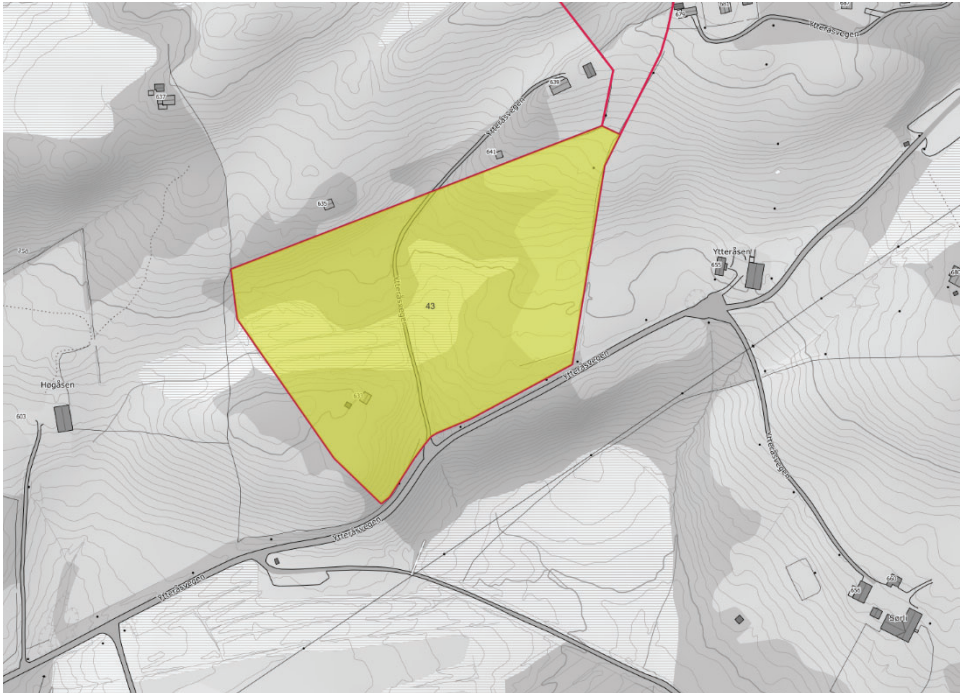
Eiendom 200/21,4



Innspill 109 ligger tett på innspill 83. Det er antydnet 2-3 nye boliger. Området består av fulldyrka jord, mindre god jordkvalitet. Kommunedirektøren anbefaler at man tar området inn i ny KPA, samt at det stilles krav om felles regulering med område 83. Endelig avklaring av avsett til bolig i KPA må tilpasses innspill 109 og 83.

Innspill 43

Eiendom 204/3

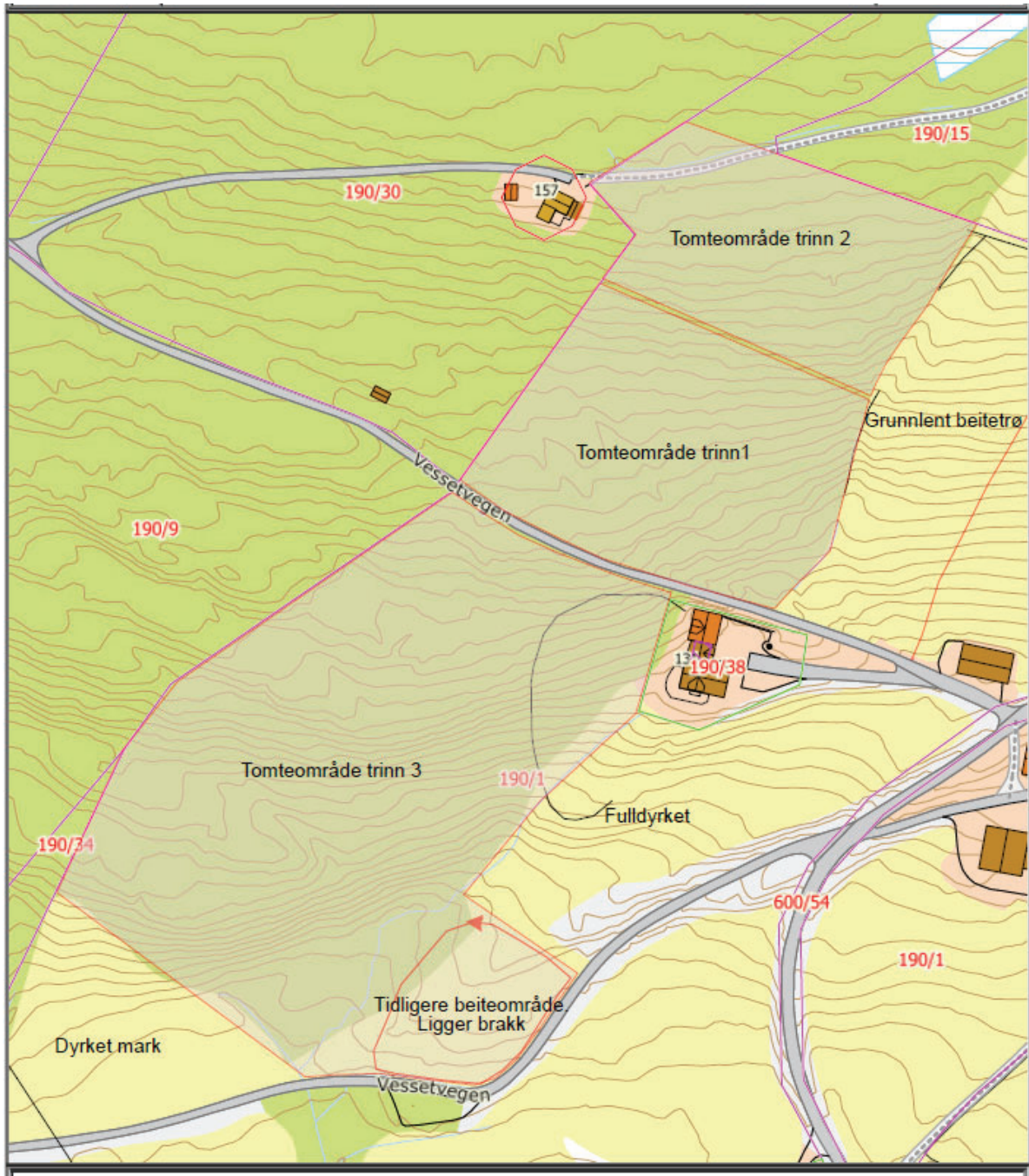


Markert område: foreslått areal til fremtidig boligbebyggelse 34daa

Ønske om omdisponering fra LNFR og fritids og turistformål (camping) til bolig. Antyder 10 boligtomter på anslagsvis 1 daa. Ca. 20 husstander i området Ytteråsen i dag. Området ligger langt fra skole, barnehage og service og blir derfor totalt bilbasert. Området er viktig for reindriftsnæringen. Potensiale for kulturminnefunn. Viktig friluftsområde. VA kan bli utfordrende, da det ikke tillates økt tilsig av næringsstoffer til Ytteråsvatnet. Kommunedirektøren fraråder at området tas inn i ny KPA.

Innspill 19

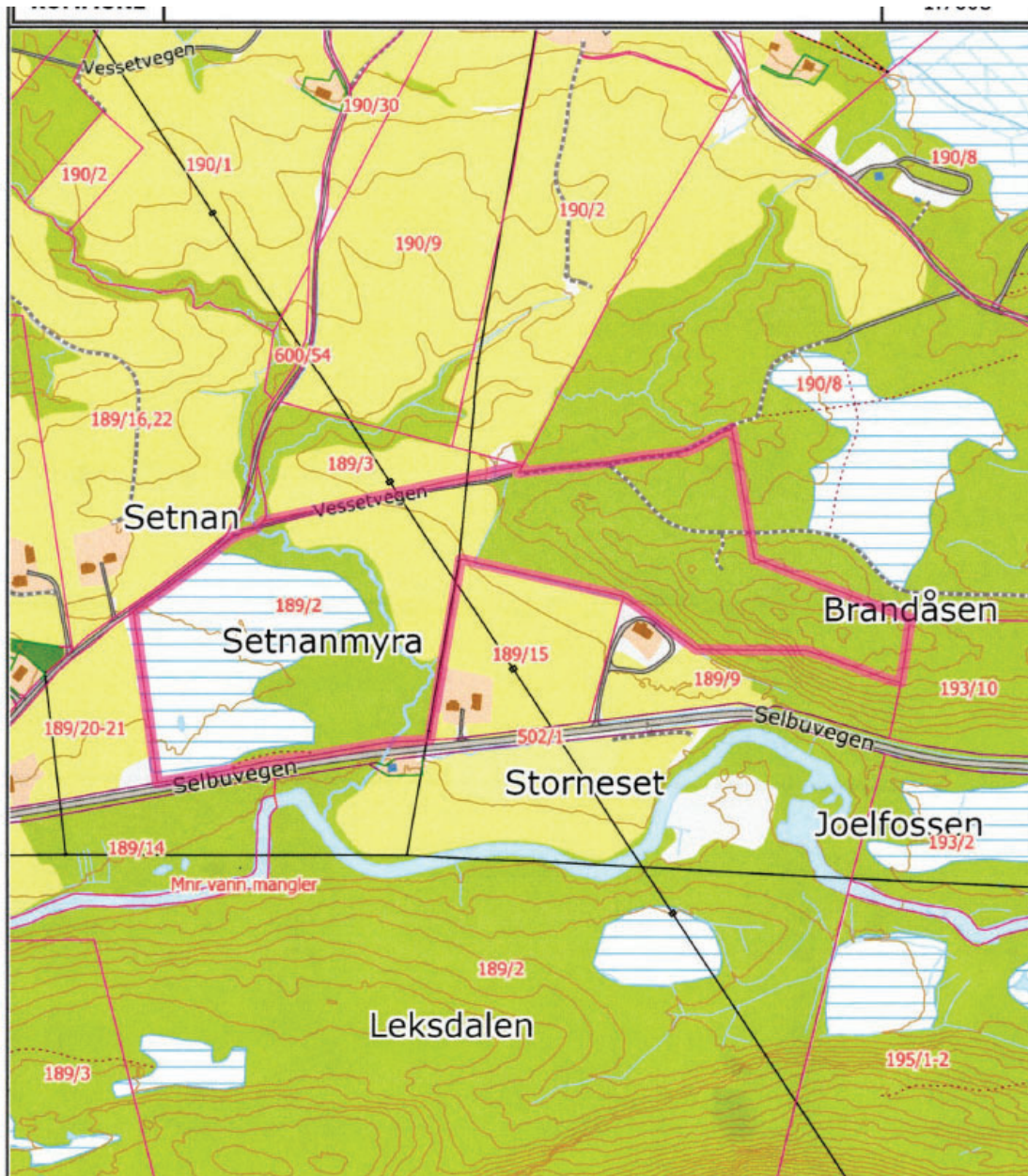
Eiendom 190/1



Området ligger langt fra eksisterende tettbebyggelse og mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum og skole. Avstand til sentrum er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byvekstavtalen (1 og 2 km). Området ligger nært et svært viktig friluftsområde (180 meter), Strætassfjellet med ganske stor brukerfrekvens. Området ligger i gul støvsone fra forsvaret. Området kan påkobles eksisterende VA-nett, men kapasiteten er begrenset. Kommunedirektøren fraråder at området tas inn i ny KPA. Dersom innspill tas inn må det tas inn krav og gs-veg til skole

Innspill 32

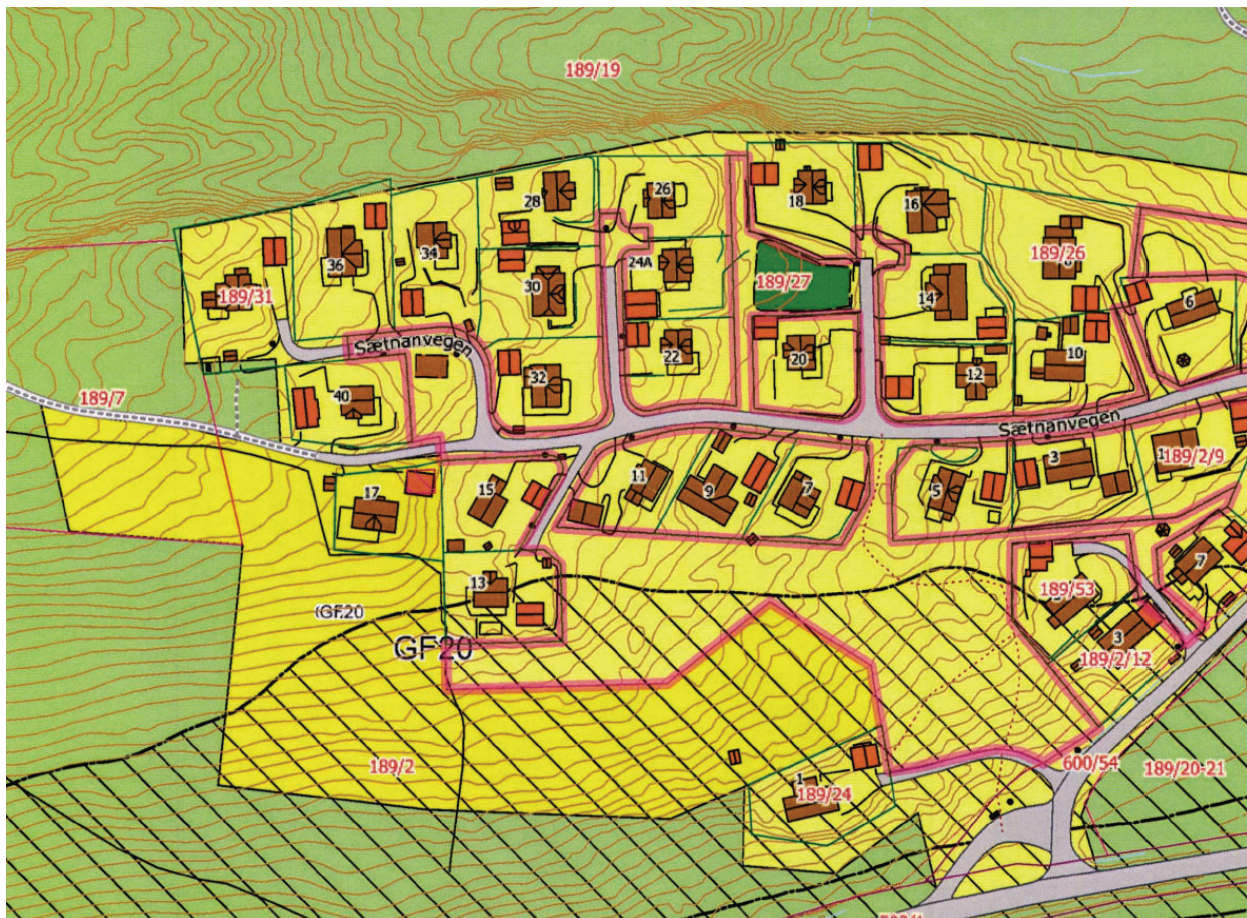
Eiendom 189/2



Hovedsakelig innenfor arealressursflate skog. Deler av eiendommen har områder for fulldyrka jord og myr. Middels bonitet. Området ligger nært elven Leksa sidevasdrag med tilhørende aktsomhetszone flom. Området ligger anslagsvis 1 km fra Strætassfjellet som er et viktig friluftsområde med ganske stor brukerfrekvens. Området ligger også 30 meter fra viktig friluftsområde Leksa/Røsfossen-Joelfossen med middels brukerfrekvens. I sør/øst ligger kartlagt område Snarveg-Hundremeterskog Sætnanvegen leke- og rekreasjonsområde med stor brukerfrekvens. Barnetråkk viser snarveg over området. Området kan kobles på et eksisterende VA nett. Kapasiteten er begrenset. Ligger i gul og rød støysone fra forsvaret. Kommunedirektøren fraråder at området tas inn i ny KPA. Dersom innspill tas inn må det tas inn krav om gs-veg til skole.

Innspill 36

Eiendom189/2

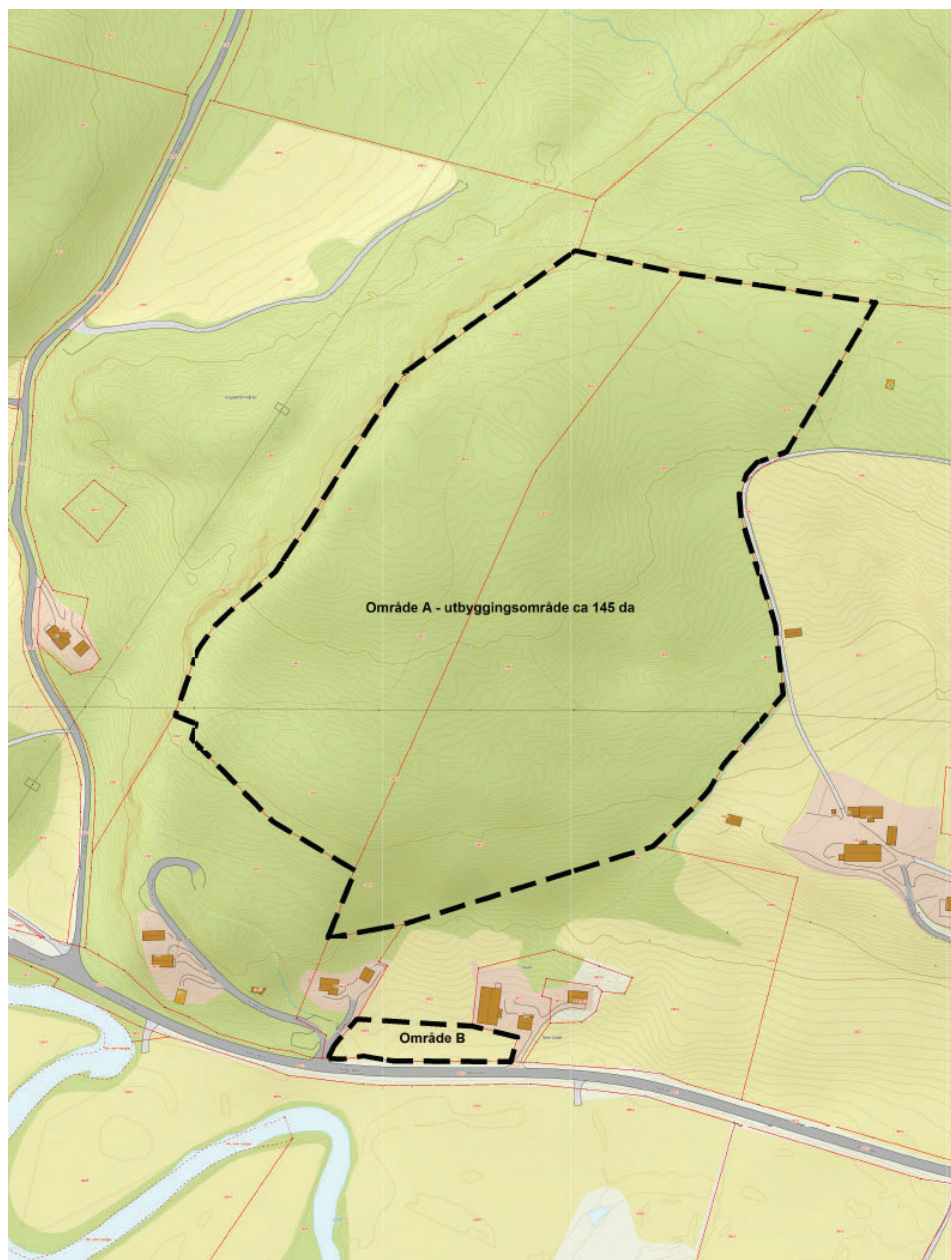


Området GF20 ønskes videreført som forslag til nytt boligområde og utvidelse av bestående Sætnan boligfelt, trinn III. Totalt 10 nye boliger. Området er i dag dyrkamarka/beite. Utbyggingen av GF20, Sætnanfelta kan ikke finne sted før det er etablert sammenhengende gang- og sykkelvei mellom feltet og Elvran kapell. Innspillet går i hovedsak på å fjerne dette rekkefølgekravet om gang- og sykkelvei, slik at området kan bygges ut. Hensynet bak dette rekkefølgekravet er i hovedsak å sikre at området får de kvalitetene som er nødvendige før utbygging starter eller boliger tas i bruk, og sikre trygg skoleveg.

Det er sannsynlig at rekkefølgekrav til gang- og sykkelveg har medført at det ikke skjer utvikling i området. Det anbefales likevel at krav til gang- og sykkelveg opprettholdes da det er viktig å kunne ha et trygt alternativ til bilkjøring, særlig for barn og unge. Det kan ev. vurderes å ta bort rekkefølgekravet forutsatt at det settes en permanent stopp for videre boligutbygging i dette området og andre områder vest for Elvran kapell. Dersom (deler av) innspill 19/32/136 tas inn, må rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg tas inn for alle områdene og opprettholdes også for innspill 36. Kommunedirektøren anbefaler at krav til gang- og sykkelveg opprettholdes og at gjeldende avsett opprettholdes. Alternativt kan man ta ut området fra KPA.

Innspill 88

Eiendom 188/4 og 188/8



Ønsker å utvikle et større boligområde nordøst for Einbakken boligfelt (GF15). Sistnevnte er ikke utbygd på annen måte enn at adkomstveg er etablert. Felles utnyttelse med dette feltet vil redusere infrastrukturkostnader per enhet.

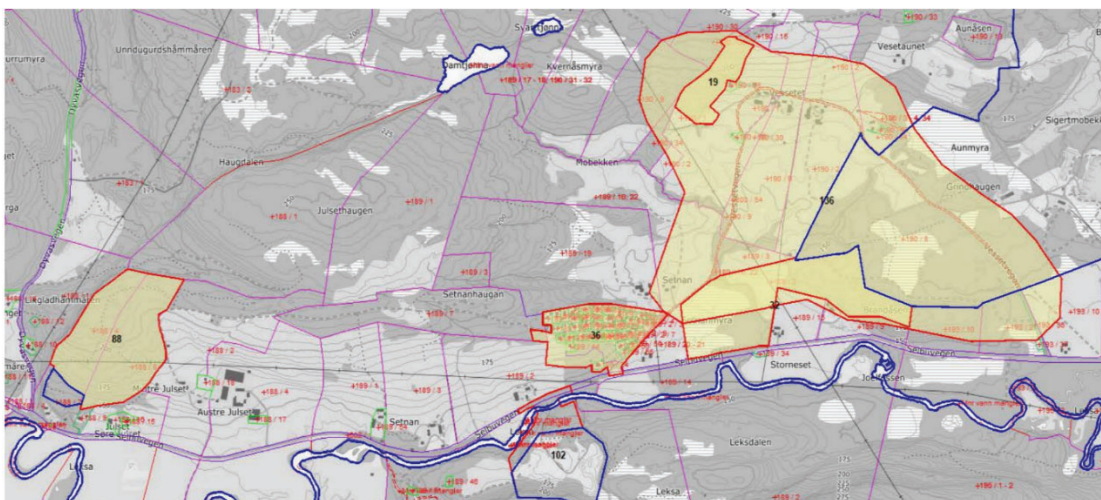
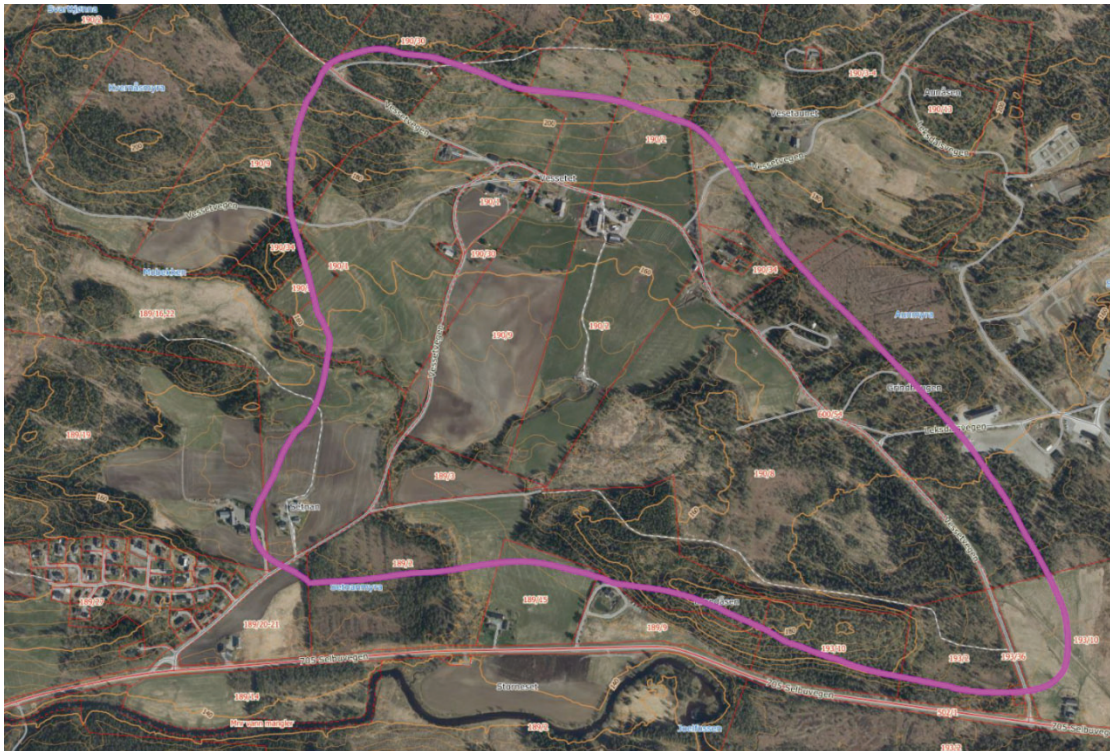


Figur 1 Einbakken reguleringsplan

Ny hovedvannledning og fiberkabel er etablert langs området, nord for FV705. Høyspent er etablert ved Einbakken boligfelt. Krevende vegadkomst, kan berøre dyrkamark. Området ligger i et åpent natur- og landbruksområde med spredt gårdsbebyggelse, uten nærhet til servicefunksjoner eller tilknyttet gang- og sykkeltilbud. Kommunedirektøren fraråder at området tas inn i ny KPA.

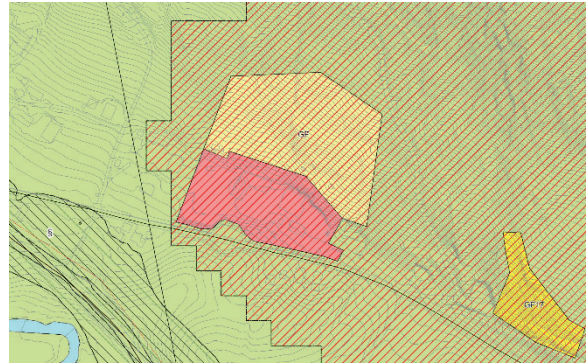
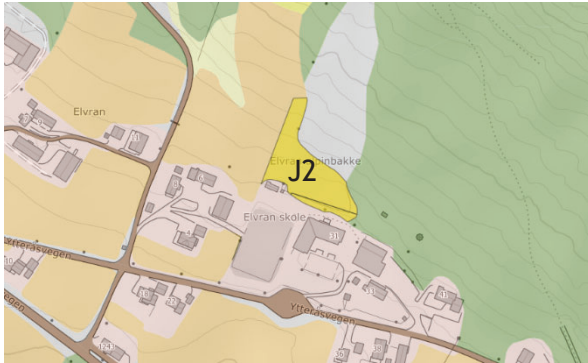
Innspill 136

Eiendom 190/2



Område 136 ligger inntil/ del av svært viktig friluftslivsområde Strætassfjellet med ganske stor brukerfrekvens. Området består av fulldyrka jord, skog og myr. Stort sett svært god jordkvalitet. Ligger i gul og rød støysone fra forsvaret. Området er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse og mangler sammenheng og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum og skole. I henhold til nasjonal jordvernstrategi, skal omdisponering av jordbruksareal reduseres. Dersom omdisponering likevel vurderes som nødvendig, skal hensyn til nødvendige samfunnsnyttige formål legges til grunn. Større utbygging til boligformål i området vil føre til en økt fragmentering av kulturlandskapet på Elvran. Kommunedirektøren fraråder at området tas inn i ny KPA. Dersom innspill tas inn i KPA anbefales krav om gs-veg.

J2 og resten av grendafeltet (GF Elverhammeren)



Fra temasak «tilbakeføring areal fra utbyggingsformål til LNFR», behandlet i utvalg plan- og miljø 08.12.2021 ligger føring om at J2 i Elvran skal vurderes sammen med nye innspill: «Kommunen har mottatt mange innspill om nye områder for boligbygging i Elvran. Dersom et eller flere av disse blir tatt inn i planen vil trolig boligbehovet i bygda være ivaretatt uten at grendafeltet som J2 er en del av trenger å bygges ut. Kommunedirektøren foreslår at J2 og resten av grendafeltet vurderes på nytt i sammenheng med vurdering av innspill om boligbygging på Elvran.»

Område J2 og deler av Elverhammenren er skibakke. Det er vanskelig å få til god adkomst til Elverhammeren. Deler av området er eid av kommunen og brukes av oppvekstsentret. Det er vanskelig å bygge ut området uten at det går på bekostning av dyrkamark, skibakke eller skolens interesser. Området ligger også innenfor sone for ras og skredfare. Området ligger tett til oppvekstsentret, noe som er gunstig, men en boligutbygging her vil redusere oppvekstsentrets muligheter i framtida. Kommunedirektøren anbefaler at det meste av GF Elverhammeren tilbakeføres til LNFR, mens kommunalt eid areal avsettes til grønstruktur - friområde.

Videreføring av sone for spredt boligbygging

Kommunedirektøren anbefaler å opprettholde sone for spredt boligbygging som i gjeldende KPA i Elvran.

Alternativsvurdering

Dersom man ønsker å ta inn nye områder anbefales at man tar ut noen andre. Dette for å sikre god utbyggingsøkonomi med tanke på investeringer i teknisk infrastruktur. Det er bedre å bygge ut et område i sin helhet før neste igangsettes. Eks bør regulert areal i Einbakken bygges ut før man setter av mer areal i området, ref. innspill 88. Alternativt kan deler av innspill 88 tas inn for å gi flere boliger i ett område ved Einbakken, men da bør andre områder i Elvran tas ut.

Område 53 kan ev. utvides med (deler av) innspill 33, med rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg. Det er stor usikkerhet mhp når man får finansiert og bygd gang- og sykkelvegen. Dersom den bygges kan det være grunnlag for en større utbygging i området i framtida. Kanskje kan område 33 tas inn i neste rullering av KPA forutsatt at gang- og sykkelveg er bygd.

Alternativ kan man satse på mer utbygging i område rundt innspill 36, 136, 19 og 32 og stille rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg. Da samler man investeringene i et område og kan dekke boligbehovet for lang tid fremover.

Siden det er store utgifter knyttet til bygging av gang- og sykkelveg bør nye boligområder legges slik at de kan nytte gang- og sykkelveger som blir bygd. Innspill 33 og 53 er avhengig av samme gang- og sykkelveg. Innspill 19, 32, 36 og 136 er avhengig av samme gang- og sykkelveg.

Konklusjon

Alle innspillsvurderingene mangler deler av ROS - vurderingen. Det tas derfor forbehold om funn ved utsjekk på ROS før ev. anbefalte forslag legges inn i KPA. Flere av områdene har begrenset vannforsyningskapasitet. Slukkevann, tilgang for nødetater er ikke svart ut.

Det pågår kartlegging av friluftsområder, naturverdier, snarveg mm. Disse er ikke klare per i dag, men vurdering av disse forholdene bør vektlegges før forslag til KPA ferdigstilles.

Kommunedirektøren anbefaler ingen nye områder, unntatt justering og utvidelse av allerede avsatt arealer øst for oppvekstsentret (innspill 83 og 109). For disse anbefales felles reguleringsplan og at avsett i gjeldende KPA justeres/tilpasses de nye innspillene.

Eksisterende boligområder anbefales opprettholdt, unntatt GF Elverhammeren som anbefales tatt ut. Grendafelt Elverhammeren i gjeldende kommuneplan anbefales endret til LNFR og grønnstruktur - friområde.